

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KAPLANEN 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaplanen 1, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för år 2016.

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisorer har efter ordinarie föreningsstämma den 2016-05-02 och på följande styrelsekonstituering följande sammansättning.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Bengt Rindå	ordförande
Thor-Björn Irmzell	vice ordförande
Lilian Mårtenson	sekreterare
Margaretha Jonsson	kassör
Lennart Lunnestad	ledamot

Torbjörn Karlsson	suppleant
Anne Marie Stockhaus	suppleant

Revisorer och revisorssuppleanter

Håkan Werell (aukt rev)	ordinarie
Birgitta Karlsson	ordinarie

Gertrud Karlsson	suppleant
------------------	-----------

Valberedning

Marianne Rindå	sammankallade
Lisa Migdal	
Riitta Blumberg	

Föreningens fastigheter och medlemmar

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 13 och Kaplanen 14, med totalt 62 lägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4006 kvadratmeter (m²). Till fastigheterna hör sällskapsrum och gästrum.

Fastigheterna blev färdigställda under 1994 resp. 1995.

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen hade 80 medlemmar vid årets början. Under året har 8 medlemmar lämnat föreningen medan 6 nya medlemmar har tillkommit. Per 2016-12-31 hade föreningen totalt 78 medlemmar.

Under 2016 har fyra lägenheter bytt ägare.

Nyckeltal	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rörelseintäkter	2.801.322	2.948.492	3.425.723	3.521.536	3.447.976
Resultat	-50.254	-280.568	-188.169	-189.013	143.285
Soliditet	35%	35%	35%	35%	34%
Årsavgift/m2 bostadsyta	655	698	819	821	826
Lån/m2 bostadsyta	7.219	7.264	7.379	7.539	7.720
Räntekostnad/m2 bostadsyta	129	192	290	333	345
Värmekostnad/m2 bostadsyta	114	101	102	102	95

Taxeringsvärden	Totalt taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Fastigheterna är samtaxerade	47.000.000	37.000.000

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Moderna Försäkringar. Hemförsäkringar bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Framtida underhåll

Vår egna årliga besiktning av fastigheterna visade att underhållsbehovet var litet. Anticimex har besiktigat våtrummen i samtliga lägenheter. Smärre anmärkningar förekom och dessa är åtgärdade. En lägenhet hade en större fuktskada som är åtgärdad. Underhållsplanen visar inte på något större underhållsbehov de närmast 5 åren. Ett större underhåll på hissarna komma de närmast 5 till 7 åren.

A-2 lån

Då husen var nya och lägenheterna såldes kunde man välja mellan tre nivåer av insatser. För de som inte valde högsta insatsen fick bostadsrättsföreningen ta upp ett lån, A-2-lånet, som då uppgick till 3.367.000 kronor. De lägenheter som har andelar i A-2 lånet betalar en något högre årsavgift som täcker räntor och amorteringar.

Efter amortering och inlösen var kvarstående belopp 1.280.138 kronor den 31 december 2016.

Amorteringen uppgår till 2% av ursprungligt belopp och lånet kommer därmed att vara slutförd år 2045.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Föreningen har under 2016 ej haft några anställda.

Kostnader för gratifikationer och sammankomster med förtäring har uppgått till 16 256 kronor.

Föreningen har en egen hemsida på Internet med adress: www.kaplanen-1.bostadsrattarna.se

Väsentliga händelser under året

Hissen, Samaritvägen 13, har krånglat och utbyte av delar i styrsystemet har utförts. Samtliga garageportar har motoriserats. Kostnaden för detta belastar endast de som hyr gargen. Det gröna" har utfört det tunga underhållet i vår trädgård.

Övriga föreningsfrågor

Under året har det funnits följande funktioner inom föreningen:

HUSVÄRDARNA Margareta Sandström och Ingegerd Grass har skött bokning av sällskapsrum resp. gästrum och tillsyn av allmänna utrymmen på ett förträffligt sätt.

TRIVSELGRUPPEN, med Lisa Migdal som sammankallande har under året arrangerat ett antal trevliga aktiviteter.

ARBETSGRUPPEN, med Thorleif Johansson som sammankallande har lagt ned ett stort arbete med skötsel av gräsytor och planteringar. Gruppen har också skött det löpande underhållet av fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt.

BOULESÄLLSKAPET, med Torbjörn Karlsson som ordförande har 34 entusiastiska medlemmar där flertalet spelar inomhus vintertid och utomhus sommartid på bostadsrättsföreningens bouleanor.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5.118.000	2.607.882	1.201.395	6.925.555
Resultatdisposition			63.825	-63.825
Årets resultat	=	=	=	-50.254
Belopp vid årets utgång	5.118.000	2.607.882	1.265.220	6.811.476

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfonden görs med ett belopp som motsvarar 15 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50.254
balanserat resultat	6.861.730
avgår, stadgenlig avsättning till fond för fastighetsunderhåll	<u>-63.825</u>
Totalt	6.747.651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

överföres i ny räkning	6.747.651
------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.

RESULTATRÄKNING	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyresintäkter, not 1	2.775.207	2.943.992
Övrig rörelseintäkter	<u>26.115</u>	<u>4.500</u>
Summa rörelseintäkter	2.801.322	2.948.492
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-1.635.777	-1.730.133
Övriga externa kostnader, not 3	-129.363	-89.328
Personalkostnader, not 4	--	-55.217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, not 5 och 6	<u>-568.847</u>	<u>-548.800</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-2.333.987</u>	<u>-2.423.478</u>
RÖRELSERESULTAT	467.335	525.014
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1.112	1.281
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-518.701</u>	<u>-806.863</u>
Summa finansiella poster	<u>-517.589</u>	<u>-805.582</u>
ÅRETS RESULTAT	-50.254	-280.568

BALANSRÄKNING	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	44.636.156	45.184.956
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>180.428</u>	=
Summa materiella anläggningstillgångar	44.816.584	45.184.956
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar	<u>2.800</u>	<u>2.800</u>
Summa anläggningstillgångar	44.819.384	45.187.756
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	2.939	4.429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, not 7	<u>85.614</u>	<u>61.189</u>
Summa kortfristiga fordringar	88.553	65.618
Kassa och bank, not 8	<u>246.205</u>	<u>159.275</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>334.758</u>	<u>224.893</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	45.154.142	45.412.649

L

BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	7.725.882	7.725.882
Fond för yttre underhåll	<u>1.265.220</u>	<u>1.201.395</u>
Summa bundet eget kapital	8.991.102	8.927.277
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	6.861.730	7.206.123
Årets resultat	<u>-50.254</u>	<u>-280.568</u>
Summa fritt eget kapital	<u>6.811.476</u>	<u>6.925.555</u>
Summa eget kapital	15.802.578	15.852.832
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 11	28.920.820	29.102.420
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	143.350	158.049
Övriga skulder, not 9	--	19.867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 10	<u>287.394</u>	<u>279.481</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>430.744</u>	<u>457.397</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45.154.142	45.412.649

W

Noter**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
 Årsredovisning i mindre företag (K2).

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
Not 1 - Årsavgifter		
Årsavgifter	2.622.184	2.797.548
Parkering	<u>153.023</u>	<u>146.444</u>
Summa	2.775.207	2.943.992

Not 2 - Drift och underhåll

Vattenavgifter	68.210	74.069
Värmeavgifter	456.390	406.088
Elavgifter	81.024	82.941
Renhållning	87.086	92.033
Städning	62.513	66.263
Snöröjning	48.362	44.250
Kabel-TV	148.984	148.886
Hissar	136.400	45.821
Löpande underhåll	243.054	247.679
Fastighetsförsäkringar	70.475	73.712
Trädgårdsskötsel	118.062	237.897
Förbrukningsinventarier	21.339	111.478
Självförvaltning	--	18.000
Fastighetsavgift	78.616	77.066
Diverse driftskostnader	<u>15.262</u>	<u>3.950</u>
Summa	1.635.777	1.730.133

Not 3 - Övriga externa kostnader

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
Fatighetsförvaltning	30.000	30.000
Revisionsarvode	15.438	15.438
Administration	12.909	17.972
Kostnad styrelsemöten och stämmor	--	4.106
Trivselkostnader	16.256	12.657
Föreningsavgifter	8.374	6.125
Diverse övriga kostnader	<u>46.386</u>	<u>3.030</u>
Summa	129.363	89.328



Not 4 - Personalkostnader

Utbetalning av styrelse - självförvaltningsarvoden sker numer i samband med att uppdraget fullgjorts, i maj månad (tidigare december) och därför finns inga arvode bokförda under år 2016.

Styrelsearvoden	--	50.500
Sociala avgifter	==	<u>4.717</u>
Summa	--	55.217

Not 5 - Byggnader och mark

Fastigheterna Kaplanen 13 och Kaplanen 14

Avskrivningen på byggnaden sker planenligt på 100 år.

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 1.550.000 kronor mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	56.429.924	56.429.924
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	56.429.924	56.429.924
Ingående avskrivningar	11.244.968	10.696.168
Årets avskrivningar	<u>548.800</u>	<u>548.800</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>11.793.768</u>	<u>11.244.968</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>11.793.768</u>	<u>11.244.968</u>
Bokfört värde	44.636.156	45.184.956

Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning sker planenligt på 10 år (10% per år). Årets anskaffningar utgörs av garageportsöppnare

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	--	--
Årets anskaffningar	<u>200.475</u>	==
Utgående anskaffningsvärde	200.475	--
Ingående avskrivningar	--	--
Årets avskrivningar	<u>20.047</u>	==
Utgående ack. avskrivningar	<u>20.047</u>	==
Bokfört värde	180.428	--

Not 7 - Förutbetalda kostnader	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	22.522	25.410
Kabel TV	35.532	35.779
Försäkringsersättning	18.210	
Hisservice	<u>9.350</u>	--
Summa	85.614	61.189

Not 8 - Kassa och bank

Handkassa	3.068	3.068
Plusgirot	157.897	81.960
Nordea	2.552	2.552
SBAB	<u>82.688</u>	<u>71.695</u>
Summa	246.205	159.275

Not 9 - Övriga kortfristiga skulder

Upplupna sociala avgifter	--	4.717
Personalens källskatt	--	<u>15.150</u>
Summa	--	19.867

Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen ränta	37.173	36.513
Förskottsbetalda avgifter	235.221	227.968
Upplupen boksluts/ och revisionsarvode	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Summa	287.394	279.481

Not 11 - Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>Lånebelopp</u>	<u>Räntesats per</u>	<u>Bundet</u>	<u>Amortering</u>
	<u>2016-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>till</u>	
Nordea	8.950.000	1,80%	2017-06-21	200.000
Nordea	11.404.901	1,55%	2019-05-22	Fritt
Nordea	3.215.919	1,50%	2019-06-19	31.600
Nordea	<u>5.350.000</u>	0,75%	2018-05-16	300.000
Totalt	28.920.820			

Under år 2016 har lånen amorterats med 531.600 kronor

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts
för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till
kreditinstitut (28.920.820 kronor)

50.701.200

50.701.200

Tumba den 3 april 2017



Bengt Rindå
ordförande



Thor-Björn Irmell



Lilian Mårtenson



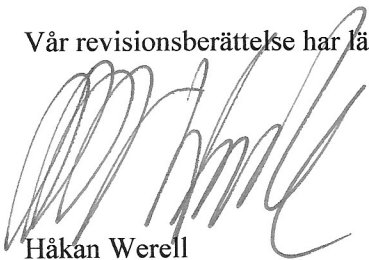
Margaretha Jonsson



Lennart Lunnestad

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2017



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Birgitta Karlsson
Föreningsrevisor